REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Año terminado al 31 de diciembre del 2020

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	BONOS CORPORATIVOS
RESOLUCION DE SMV:	SMV 354-18 DEL 14 DE AGOSTO DE 2018
NUMEROS DE TELEFONO:	210-5377
FAX DEL EMISOR:	210-3825
DIRECCION DEL EMISOR:	VIA PORRAS, PLAZA FIDANQUE, PISO 1, PANAMA
CONTACTO DEL EMISOR:	MANUEL ARROCHA
DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	marrocha@fidanque.com

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

Oferta e Inversiones, S.A. es una sociedad anónima de duración perpetua organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita desde el 16 de agosto de 2010 en el Registro Público de Panamá a la ficha 709862, documento 1826613, de la Sección de Micropelículas (Mercantil), protocolizada mediante Escritura Pública No. 9,469 del 11 de agosto de 2010, otorgada en la Notaría Undécima del Circuito de Panamá y con domicilio en la Ciudad de Panamá.

El Emisor se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, que luego alquila a terceros mediante contratos de alquiler a largo plazo. Oferta e Inversiones, S.A., cuenta con oficinas en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110 ubicado sobre Vía Porras y Calle Miguel Ángel Paredes, apartado postal 0831-00975, Panamá, República de Panamá, teléfono 210-5377.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Informe, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente.

Los gastos de capital efectuados a la fecha por el Emisor corresponden principalmente al desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, del cual es dueño. Este proyecto se trata de una plaza comercial de dos plantas ubicado en en el distrito de Arraiján, Panamá Oeste, con un área total arrendable de 18,521m^2. Cuenta con más de 365 espacios de estacionamientos y más 40 locales comerciales, que incluyen restaurantes, supermercados, farmacias, clínicas, bancos, servicios, entre otros. Además, cuenta con aproximadamente 4,300 m^2 de espacio destinado para oficinas. Esta plaza inició sus operaciones durante el 2016.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Con relación a los directores, dignatarios y ejecutivos principales, no existen cláusulas en el Pacto Social con base en:

- La facultad para votar por sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente.
- Retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad.
- Número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

El pacto social no contiene disposiciones más exigentes que las requeridas por la ley para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones.

Condiciones que gobiernan la convocatoria de Asambleas de Accionistas son:

- Asambleas Ordinarias: convocadas anualmente.
- Asambleas Extraordinarias: convocadas cada vez que lo considere justificado la Junta Directiva o el Presidente. Además, la Junta Directiva o el Presidente convocarán a una Asamblea Extraordinaria de Accionistas cuando así lo soliciten, por escrito, uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

La citación de la convocatoria ya sea ordinaria o extraordinaria, se hará de acuerdo a lo establecido en la legislación panameña, con una anticipación no menor de diez días consecutivos ni más de sesenta días a la fecha señalada para la reunión. En esos avisos se indicará el día, la hora, el objeto y el lugar de la reunión.

No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores.

No existen limitaciones para el cambio de control accionario.

Para las modificaciones de capital, no existen condiciones más rigurosas que las requeridas por ley.

C. Descripción del Negocio

1. Descripción General

El negocio principal del Emisor consiste en ser dueña de los locales comerciales de la Plaza Paseo Arraiján y administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital. Los pagos de los arrendamientos generados son cedidos por el Emisor para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

2. Descripción de la Industria

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

El Emisor participa del sector comercial y las inversiones en propiedades, que están compuestas principalmente por locales comerciales alquilados a terceros con contratos a largo plazo.

El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad. Para ello, es importante considerar (i) el costo de adquisición de la propiedad, el cual deberá ser similar al de otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de la propiedad, la cual es fundamental para obtener los niveles de ocupación necesarios para hacer la inversión en la propiedad rentable, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad que deberá ser de acuerdo con las características que ofrece la propiedad.

3. Principales Mercados en que Compite

Ofertas e Inversiones, S.A. compite en el mercado de inversión y alquiler de locales comerciales. Debido al exceso de oferta en la ciudad de Panamá, el Emisor decidió ubicarse estratégicamente en Panamá Oeste con el Centro Comercial Paseo Arraiján, aprovechando de esta manera el desarrollo de proyectos inmobiliarios en esta provincia producto de la explosión demográfica y el alto costo por metro cuadrado en el centro de la ciudad. El Emisor tiene dos (2) clientes que representan individualmente más del diez por ciento (10%) de los ingresos del negocio.

4. Restricciones Monetarias

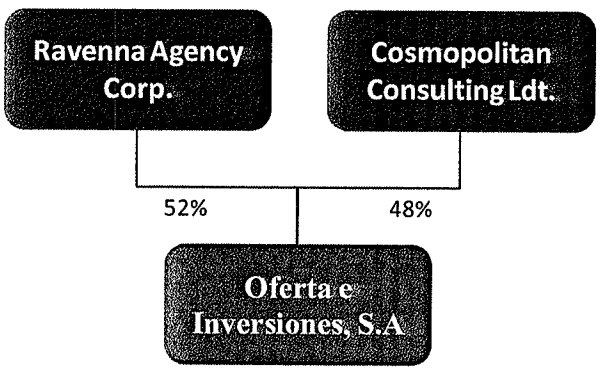
No existe legislación, decreto o regulación en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital.

5. Litigios Legales y Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no tiene litigios legales pendientes ni ha sido objeto de sanciones administrativas por parte de la SMV ni por parte de la BVP.

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



Oferta e Inversiones, S.A. es propiedad de Ravenna Agency Corp. que mantiene una participación accionaria de 52% en el Emisor y de Cosmopolitan Consulting Ltd. que mantiene una participación accionaria en el Emisor de 48%.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

A continuación, se presenta un desglose de las Propiedades, Plantas y Equipo ("PPyE") propiedad del Emisor:

Oferta e Inversiones	Planta y edificaciones	Equipos y Elevadores	Equipo de Oficina	Terrenos	Depreciación acumulada	Construcción en proceso	Total
31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	-	17,366,553	17,366,553
31 de diciembre de 2016	23,263,427	190,886	-	1,608,913	-199,521	131,726	24,995,431
31 de diciembre de 2017	23,263,427	190,886	-	1,608,913	-997,823	1,930,086	25,995,489
31 de diciembre de 2018	24,729,343	295,445	-	2,083,913	-1,852,956	-	25,255,745
31 de diciembre de 2019	24,729,343	300,133	1,027	2,083,913	-2,743,650	-	24,370,766
31 de diciembre de 2020	24,729,343	300,133	1,027	2,083,913	-3,626,875	-	23,487,541

En US$

- Al 31 de diciembre de 2015, el Emisor mantenía activos fijos por el orden de US$17,366,553, que correspondía en su totalidad a la construcción en proceso de la Plaza Paseo Arraiján y representó el 94% del total de activo;
- Al 31 de diciembre de 2016, los activos fijos aumentaron a US$24,995,431, producto de la terminación de la Plaza, y representaron un 98% del total de activos;
- Al 31 de diciembre de 2017, los activos fijos aumentaron a US$25,995,489, ya que durante el 2017 se inició la construcción del Módulo 2 de la plaza, que corresponde a la ampliación de 750 m^2 de construcción cerrada y 500 m^2 de abiertos. Además, se adquirió un terreno contiguo a la plaza para desarrollar productos futuros o ampliaciones. Los activos fijos representaron un 97% del total de activos a esa fecha.
- Al 31 de diciembre 2018 los activos disminuyen a US$25,255,745, esta baja es debido a que en diciembre 2017 culmina la construcción del módulo 2 e inicia su depreciación desde enero 2018.
- Al 31 de diciembre 2019 los activos totalizan 24,370,766, esto debido a la depreciación que se aplicada durante el año.
- Al 31 de diciembre 2020 los activos netos totalizan 23,487,541, esto debido a la depreciación que se aplicada durante el año, no hubieron adiciones durante este año.

El principal componente de la Propiedad, Planta y Equipo del Emisor, son planta y edificaciones, que representa el 91% del PPyE para el 31 de diciembre de 2020.

El Grupo clasifica los edificios, terrenos, equipo, elevadores y terreno como propiedades de inversión, las cuales se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados.

El Emisor mantiene los edificios y terrenos que conforman sus activos principales primero bajo préstamos hipotecarios o préstamos interinos de construcción para las inversiones hechas en dichos activos. Luego, para refinanciar esta deuda, se suscribieron Bonos Corporativos Serie A en Agosto 2018 por US$14,750,000 y en Febrero 2019 se emitieron Bonos Subordinados Serie D por $ 5,000,000.

No existen temas ambientales que puedan afectar la utilización de los activos principales del Emisor.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

A la fecha, el Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

G. Información sobre tendencias

Las perspectivas proyectan una recuperación económica producto de la apertura de la actividad comercial, el levantamiento gradual de la cuarentena y el apoyo al sector privado por parte del Gobierno Nacional. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Panamá proyecta un crecimiento de 5,5% en el 2021.

El sector privado, a través de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE), dijo que los empresarios y el gobierno apuestan enormemente a las 47 iniciativas para reactivar la economía del país, de las cuales, 22 ya iniciaron su implementación. Entre estas iniciativas, los sectores como energía, banca, construcción, agro y turismo van a ser catalizadores para el empuje económico: "59% de las propuestas son de desarrollo, 26% rectificativas, 15% de orden de mantenimiento; actividades que impactan en energía, banca, industria, agro y otras ".

El plan de inversiones que tiene el Gobierno Nacional mantiene la ampliación de la Vía Interamericana, y el apoyo a los proyectos de construcción en el área de Panamá Oeste, lo que ha permitido una actividad fluida en la plaza comercial durante el cuarto trimestre del 2021.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Ofertas e Inversiones S.A. se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, cuyo giro de negocio principal consiste en ser dueña de los locales comerciales de la Plaza Paseo Arraiján y administrar los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital.

Mediante la Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018, Ofertas e Inversiones S.A. registró Bonos Corporativos hasta por un monto de B/. 38,000,000, en donde los pagos de los arrendamientos generados son cedidos para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

La Plaza Paseo Arraiján, se encuentra en sus primeros años de operación. Al 31 de diciembre de 2020, la empresa había suscrito B/. 14,750,000 de la Serie A y para refinanciar deuda existente incluyendo el préstamo interino y posteriormente en febrero 2019 emitió $ 5,000,000 de Bonos Serie D (subordinada).

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) tuvo una variación, de 0.13x al 31 de diciembre de 2019 a 0.09x al 31 de diciembre de 2020, esto debido a que el pasivo circulante aumenta por la deuda corriente de los bonos emitidos.

B. Recursos de Capital

Los gastos de capital efectuados a la fecha corresponden principalmente al desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, del cual es dueño.

La Deuda Total / Patrimonio disminuyo de 66.99x al 31 de diciembre de 2019 a -140.33x al 31 de diciembre 2020, producto de la pérdida del periodo.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2020, se registraron ingresos totales por US$2,302,766 una disminución de 28% de los ingresos totales obtenidos del periodo anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan US$1,934,716 al cierre del 31 de diciembre del 2020, US$115,763 menos que el periodo anterior, la disminución más significativa está en los otros gastos e intereses de los Bonos emitidos, y los Gastos de Depreciación y Amortización totalizan US$883,226, US$7,468 menos que el periodo anterior.

La pérdida neta del periodo es de US$542,050 o 23.54% sobre el total de los ingresos.

D. Análisis de perspectivas

A pesar de que se espera que el crecimiento en Panamá para 2020 se contraiga debido a la pandemia de la COVID-19 (Coronavirus) con afectación en las principales áreas laborales, se esperan contribuciones positivas al crecimiento por parte del gasto público y a la apertura de los bloques, reactivando así la economía.

El Gobierno Nacional aún mantiene su enfoque en inversiones relacionadas a la construcción del Metro de Panamá, el Cuarto Puente sobre el Canal de Panamá, Ampliación de la carretera Panamericana, entre otras, varias de las cuales influyen positivamente en desarrollo del entorno del proyecto.

Actualmente la propiedad del Emisor tiene un 88% del área en ocupación.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

(a) Directores Principales y Dignatarios

Eugenia Diaz Ossa - *Presidente y Representante Legal*

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	19 de octubre de 1945
Domicilio Comercial:	Ave. Federico Boyd No. 18 y Calle 51, Scotia Plaza, piso 6
Apartado Postal:	0816-03356
Correo Electrónico:	gala@gala.com.pa
Teléfono:	(507) 303-0303
Fax:	(507) 303-0434

La Señora Díaz posee una Licenciatura en Matemáticas de la Universidad Nacional de Panamá. Se desempeño como Administradora del Centro de Ciencias y Arte (EXPLORA). Actualmente se desempeña como operador corporativo.

Joseph Fidanque Maduro- *Director y Secretario*

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	21 de diciembre de 1966
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	tercero@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

El señor Fidanque posee una licenciatura en Ciencias Económicas de Tufs University en Medford, Massachusetts, Estados Unidos.

Presidente de Fidanque Hermanos e Hijos y fundador de Star Contact, Ltd. Empresa tercerizadora de servicios de Call Center con más de 3,000 empleados y clientes como Dell, Sears, T-Mobile, Best Buy y Copa. Actualmente es director de varias empresas donde destacan: Multiholding Corporation (BVP: MHC), Colón Import & Export, Cochez Holdings e INDESA y organizaciones como la Fundación del Smithsonian Tropical Research Center (STRI) en Panamá, Fundación Filantrópica Fidanque y el Young Presidents` Organization (YPO).

Fue Gerente General del Aeropuerto de Tocumen entre el 2014 y 2017, y forma pare de la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Emma Marissa Fidanque Maduro de Herrera - ***Tesorera***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	15 de julio de 1972
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	emmaf@fidanqudtravel.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

La Señora Fidanque de Herrera posee una Licenciatura en Administración de Empresas de Bentley University, Massachusetts, Estados Unidos. Durante mas de 20 años estuvo a cargo de Fidanque Travel, brindando soluciones de viajes a clientes locales e internacionales.

Actualmente participa activamente de la administración de bienes inmuebles del grupo.

Myra Vivian Fidanque Maduro de Orillac - ***Vicepresidenta***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	18 de marzo de 1969
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá. Ç
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	morillac@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5520 Fax: (507) 210-3825

La Señora Fidanque de Orillac posee una Licenciatura en Liberal Arts en Hood College, Maryland, Estados Unidos. Desde sus inicios, formó parte de Star Contact, Ltd. empresa tercerizadora de servicios de Call Center con más de 3,000 empleados y clientes como Dell, Sears, T- Mobile, Best Buy, y Copa, encargada de la Gestión Administrativa y de Control. Actualmente gestiona la Fundación Filantrópica Fidanque y participa activamente de la administración de bienes inmuebles del grupo.

(b) Ejecutivos y Administradores

A la fecha el emisor no mantiene empleados directamente, sin embargo, sus operaciones son monitoreadas por ejecutivos que reportan a los accionistas:

Joseph Fidanque Maduro – ***Gerente General***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	21 de diciembre de 1966.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	tercero@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

El señor Fidanque posee una licenciatura en Ciencias Económicas de Tufs University en Medford, Massachusetts, Estados Unidos.

Presidente de Fidanque Hermanos e Hijos y fundador de Star Contact, Ltd. Empresa tercerizadora de servicios de Call Center con más de 3,000 empleados y clientes como Dell, Sears, T-Mobile, Best Buy y Copa. Actualmente es director de varias empresas donde destacan: Multiholding Corporation (BVP: MHC), Colón Import & Export, Cochez Holdings e INDESA y organizaciones como la Fundación del Smithsonian Tropical Research Center (STRI) en Panamá, Fundación Filantrópica Fidanque y el Young Presidents` Organization (YPO).

Fue Gerente General del Aeropuerto de Tocumen entre el 2014 y 2017, y forma pare de la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Manuel Arrocha – *Director Financiero*

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	02 de julio de 1983.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	marrocha@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5377
Fax:	(507) 210-3825

Posee una Licenciatura de Ingeniería Electromecánica de la Universidad Tecnológica de Panamá en el año 2008, un Master en International Business del Instituto de Empresas en Madrid, España en el 2011 y un Master en Quantitative Finance de la Universidad de Alcalá, Madrid España en el 2012.

Se ha desempeñado como: Gerente de Operaciones para Westjet Airlines y Gerente de Proyectos e Inversiones para Ciudad del Saber y Venture Club. Actualmente es el Director Financiero del Grupo Económico y ve las operaciones de centros inmobiliarios, de telecomunicaciones y de turismo, entre otras.

Katherine Reyes Espino - *Gerente de Bienes Raíces*

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	29 de Noviembre de 1981
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	kreyes@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5313
Fax:	(507) 210-3825

Posee una Licenciatura en Publicidad y Mercadeo con Énfasis en Gerencia de Ventas de la Universidad Latina de Panamá y Especialización en Gerencia de Ventas en The George Washington University School of Business.

Se ha desempeñado como: Gerente de Mercadeo de Altos de Vistamares S.A., Gerente de Ventas de Parque Logístico Panamá de Grupo Corporativo Pérez. Actualmente es la Gerente de Bienes Raíces del Grupo Económico, vela por los activos inmobiliarios y su comercialización.

Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario y administración de inmuebles.

Rolando De León – *Gerente de Proyectos*
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 18 de noviembre de 1975.
Domicilio Comercial: Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal: 0831-00975
Correo Electrónico: rdeleon@fidanque.com
Teléfono: (507) 210-5211
Fax: (507) 210-3825

Rolando De León es Ingeniero Civil de la Universidad Tecnológica de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Negocios y estudios de Postgrado en Administración de Proyectos de Construcción y Administración Estratégica.

Cuenta con más de 19 años gestionando, administrando y construyendo proyectos y obras civiles de diversas índoles (residencial, comercial, entre otros).

2- Empleados de importancia y asesores

Al 31 de diciembre del 2020, el Emisor no mantiene empleados.

3- Asesores Legales

Emisor no cuenta con asesores legales internos.

El Emisor ha designado a la firma Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL") como su asesor legal externo para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción y en el registro de los Bonos en la SMV y en la BVP. Los datos de contacto y dirección de ALCOGAL son los siguientes:

Alemán, Cordero, Galindo & Lee
Ubicación: Humboldt Tower, Piso 2, Calle 53 Este, Marbella
Teléfono: (507) 269-2620
Fax: (507) 264-3257
E-Mail: agerbaud@alcogal.com
Contacto: Arturo Gerbaud

4- Auditores.

El Emisor no cuenta con auditores internos, por lo que ha designado como sus auditores externos a Nexia Auditores Panamá. A continuación, se presenta su dirección y contacto:

Nexia Auditores Panamá
Dirección Comercial: Vía Brasil, Calle Acueducto, Edificio Nexia Brasil 405, Piso 6
Contacto Principal: Edgar Barsallo
Correo Electrónico: ebarsallo@nexiapanama.com
Teléfono: 302-7800
Fax: 302-7405

5- Designación por acuerdos o entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva se escogen según acuerdo de los accionistas mayoritarios. Ningún director, dignatario, ejecutivo, administrador o asesor se ha designado bajo la base de arreglos o entendimiento con los clientes o suplidores del Emisor.

B. Compensación

El Emisor no paga dietas a los miembros de su Junta Directiva. Los Directores del Emisor no reciben ningún otro tipo de compensación por su desempeño como Directores y no ofrece planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios a los miembros de la Junta Directiva.

C. Gobierno Corporativo

A la fecha de este Informe, a lo interno de esta organización el emisor no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

D. Empleados

A la fecha el Emisor no mantiene empleados directamente.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es 52% propiedad de Ravenna Agency Corp. El 48% restante lo mantiene la sociedad Cosmopolitan Consulting Ltd.

La representación tabular de los accionistas del Emisor se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la Cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

La totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de Ravenna Agency Corp. y de Cosmopolitan Consulting Ltd.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	500	100%	2	100%
TOTALES	500	100%	2	100%

Cambios en el Control Accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos tres (3) años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

El Emisor mantiene saldos con partes relacionadas que corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado) y el Título II de la Ley 67 de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad Emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado) y el Título II de la Ley 67 de 2011, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de estos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no fuesen colocados a través de tal bolsa de valores, los intereses que se paguen a los tenedores de estos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Pago.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Registro y listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	500	N/A	N/A

2. Títulos de Deuda

Los Bonos Corporativos Serie A fueron ofrecidos en venta a través de la Bolsa de Valores el 14 de agosto de 2018.
Bonos Subordinados Serie D ofrecidos a través de la Bolsa de Valores

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y mercado bursátil	Monto emitido y en circulación
Bonos Corporativos Serie A	31 de Agosto 2028	Superintendencia del Mercado de Valores y bolsa de Valores de Panamá, S.A.	US$14,750,000
Serie D	11 de febrero 2019	Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	US$ 5,000,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. **Capital accionario**
   El capital accionario cuenta con 500 acciones sin valor nominal.

2. Títulos de participación
   La sociedad no cuenta con títulos de participación

3. Títulos de deuda
   Bonos Corporativos ofrecidos a través de la Bolsa de Valores, Serie A el 14 de agosto de 2018.

C. Información de Mercado

Los valores se encuentran listados en la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2020, los saldos a capital del Emisor en los bonos corporativos emitidos y en circulación son los siguientes:

Serie	Tasa	Plazo	Vencimiento	Monto	Saldo
A	5 primeros años 6.75% 5 ultimos años 5.25%	10 años	Agosto 2028	US$ 14,750,000	US$ 12,350,387
D	8.50% los 12 años	12 años	Febrero 2031	US$ 5,000,000	US$ 5,000,000

Estos valores se encuentran registrados en la Central Latinoamericana de valores, S.A. (Latinclear).

El banco liquidador para las Operaciones de Latinclear es Banco General.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre 2017
Ventas o Ingresos Totales	2,302,766	2,955,422	2,557,445	2,256,836
Margen Operativo	(515,177)	14,249	82,450	(341,798)
Gastos Generales y Administrativos	1,355,730	1,455,473	1,412,789	1,484,612
Gastos Financieros	1,462,212	1,485,700	1,062,206	1,114,022
Utilidad o Pérdida Neta	(542,050)	(20,242)	52,592	(368,147)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	(1,084)	(40)	105	(736)
Depreciación y Amortización	(883,226)	(890,694)	855,132	798,303
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activo Circulante	375,993	517,763	350,670	228,773
Activos Totales	25,969,686	25,156,148	25,918,916	25,368,064
Pasivo Circulante	4,306,476	3,926,315	3,478,201	473,566
Pasivo Largo Plazo	19,835,256	20,859,306	22,069,946	25,556,321
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	1,075,163	1,075,163	1,075,163	1,075,163
Utilidades Retenidas	1,247,209	(704,636)	(684,394)	(736,986)
Total Patrimonio	(172,046)	370,527	390,769	338,177
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda Total/Patrimonio	-140.32	67	65	76
Capital de Trabajo	(3,930,483)	(3,408,552)	(3,127,530)	(244,793)
Razón Corriente	0.09	0.13	0.10	0.48
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	-0.35	0.01	0.08	0.31

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver Adjunto.

V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica.

VI PARTE
DIVULGACIÓN

Este Informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV (www.supervalores.gob.pa) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (https://www.panabolsa.com).

Eugenia Díaz Ossa
Representante Legal

Joseph Fidanque Maduro
Director y Secretario

Informe de los Auditores Independientes

a la Junta Directiva de

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-20

26 de marzo de 2021

Ofertas e Inversiones, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva de Ofertas e Inversiones, S.A.	1-3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-29

Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

Vía Brasil, Calle El Acueducto
Edificio Brasil 405
Piso No.6
TEL.: (507) 302-7800
FAX: (507) 302-7405
www.nexia.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Oferta e Inversiones, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ofertas e Inversiones S.A. al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existe cuestión clave de la auditoria que deban comunicarse en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorreción material, debido a fraude o error.

Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar a la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

- Concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido de lo más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edgar A. Barsallo D.

Nexia

Panamá, República de Panamá.
26 de marzo de 2021

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 55,309	B/. 279,808
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta	6	254,277	171,366
Adelantos a contratista	7	7,422	7,193
Gastos pagados por adelantado	8, 11	58,985	59,396
Total de activos corrientes		375,993	517,763
Activos no corrientes			
Equipo de oficina y licencia, neto	9	624	960
Propiedades de inversión, neta	10	23,486,916	24,369,806
Otros activos	8, 11	106,676	267,619
Total de activos no corrientes		23,594,216	24,638,385
Total de activos		B/. 23,970,209	B/. 25,156,148
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12, 13	B/. 2,000,000	B/. 2,011,010
Bonos por pagar	13	1,232,162	1,148,849
Cuentas por pagar	14	14,175	7,999
Adelantos recibidos de clientes	15	228,139	197,608
Ingreso diferido	16	-	159,965
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	831,999	400,884
Total de pasivos corrientes		4,306,475	3,926,315
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	13	16,118,224	17,266,786
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	18	3,217,031	3,592,520
Total de pasivos no corrientes		19,335,255	20,859,306
Total de pasivos		23,641,730	24,785,621
Contingencia y compromisos	25		
Patrimonio			
Capital en acciones	19, 20	1,575,163	1,075,163
Déficit acumulado		(1,246,684)	(704,636)
Total de patrimonio		328,479	370,527
Total pasivos y patrimonio		B/. 23,970,209	B/. 25,156,148

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Alquiler	21	B/. 2,032,499	B/. 2,558,851
Mantenimiento	22	263,075	271,101
Otros		7,192	125,470
Total ingresos		2,302,766	2,955,422
Gastos generales y administrativos			
Gastos financieros		(1,462,212)	(1,485,700)
Depreciación	9, 10	(883,226)	(890,694)
Provisión para cuentas incobrables	6	(113,661)	(88,906)
Impuestos		(21,237)	(22,965)
Comisiones a terceros		(20,000)	(22,180)
Otros gastos de operación	23	(317,605)	(430,728)
Total gastos generales y administrativos		(2,817,941)	(2,941,173)
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta		(515,175)	14,249
Impuesto sobre la renta	24	(26,873)	(34,491)
Pérdida neta		B/. (542,048)	B/. (20,242)

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	19, 20	B/. 1,075,163	B/. (684,394)	B/. 390,769
Pérdida neta		-	(20,242)	(20,242)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	19, 20	1,075,163	(704,636)	370,527
Pérdida neta		-	(542,048)	(542,048)
Capitalización	19,20	500,000	-	500,000
Saldo al 31 de diciembre de 2020	19, 20	B/. 1,575,163	B/. (1,246,684)	B/. 328,479

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (542,048)	B/. (20,242)
Provisión para cuentas incobrables	6	113,661	88,906
Depreciación	9, 10	883,226	890,694
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		454,839	959,358
Ingreso diferido		(159,965)	(172,270)
Adelantos recibidos de clientes		30,531	55,260
Depósito en garantía		160,943	44,880
Gasto pagado por adelantado		411	(7,018)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		431,115	338,829
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta		(196,572)	(121,614)
Cuentas por pagar		6,176	(5,327)
Adelantos a contratista		(229)	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		727,249	1,092,098
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Equipo de oficina y licencia	9	-	(1,027)
Propiedades de inversión	10	-	(4,687)
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		-	(5,714)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		(375,489)	(4,882,896)
Obligaciones bancarias		(11,010)	(172)
Capitalización	18, 19	500,000	-
Bonos por pagar		(1,065,249)	3,924,050
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		(951,748)	(959,018)
(Disminución) aumento de efectivo		(224,499)	127,366
Efectivo al inicio del año		279,808	152,442
Efectivo al final del año	5	B/. 55,309	B/. 279,808

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

(1) Información corporativa

Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa), fue constituida el 11 de agosto de 2010, bajo las leyes de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 1826613, Imagen 1 y Ficha 709862 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la inversión, además podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

Actualmente la Empresa es propietaria del centro comercial Paseo Arraiján, el cual consta de 36 locales comerciales para alquiler e inició operaciones en el mes de octubre de 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Juan Díaz, Calle 125 A, Panamá, República de Panamá.

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta y por consiguiente, ciertas transacciones entre el Grupo reflejan intereses comunes.

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Empresa el 26 de marzo de 2021.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa), al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados bajo la base de costo histórico. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(3) Base de preparación para los estados financieros (Continuación)

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2020, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La provisión para cuentas incobrables.
- La vida útil de equipo de oficina y licencia.
- La vida útil de propiedades de inversión.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2020, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(c) Responsabilidad de la información

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

(d) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2019, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2020.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta

La cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas, neta por cobrar son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(c) Adelantos a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a los anticipos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

(d) Equipo de oficina y licencia, neto

El equipo de oficina y licencia, neto adquiridos para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación y amortización es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, en base al método de línea recta.

La vida estimada de los activos se refleja en las siguientes bases:

	Vida útil estimada
Equipo de oficina	3 años
Licencia	3 años

Las tasas de depreciación y amortización han sido determinadas en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos. La vida útil de los activos se evalúa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado de situación financiera.

(e) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

La vida estimada de las propiedades de inversión se refleja en las siguientes bases:

	Vida útil estimada
Propiedad de inversión	30 años

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(f) Arrendamientos

La Empresa reconoce un contrato de arrendamiento cuando se transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Para los contratos de arrendamiento a corto plazo o en los que el activo subyacente es de bajo valor, la Empresa reconocerá los pagos por arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, de conformidad si a transferido o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Reconocimiento y medición

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. Cualquier costo, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento es reconocido como gasto. El arrendador reconoce la depreciación de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

(g) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(h) Bonos por pagar

Los bonos por pagar que devengan intereses son registrados al valor razonable, netos de los costos directos de emisión. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(j) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(k) Ingreso diferido

Se reconoce como ingreso diferido a la facturación emitida a los clientes cuyo cierre contable sea diferente a los terminados el 31 de diciembre de cada año, esto es producto del servicio que brinda la Empresa. Posteriormente, y una vez terminado el año, se convierte en ingresos, los cuales son llevados al estado de resultados integrales del año en que se devengue.

(l) Cuentas por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

(m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- Hayan sido aprobados por las partes.
- Se puedan identificar los derechos de cada parte.
- Se puedan identificar las condiciones de pago.
- Los acuerdos tienen fundamento comercial.
- Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Medición

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

(n) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

(o) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(o) Instrumentos financieros (continuación)

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante contrato de préstamos a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	2020	2019
Caja menuda	B/. 300	B/. 300
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	51,218	279,508
Metrobank, S.A.	3,791	-
Total	B/. 55,309	B/. 279,808

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta

Al 31 de diciembre, la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta están constituidas de la siguiente manera:

	2020	2019
Cuotas de alquiler	B/. 270,839	B/. 217,976
Cuota de mantenimiento	38,376	39,703
Subtotal	309,215	257,679
Otras cuentas por cobrar	-	9,791
Subtotal	309,215	267,470
Provisión para cuenta incobrables	(54,938)	(96,104)
Total	B/. 254,277	B/. 171,366

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler y mantenimiento.

	2020	2019
Corriente	B/. 44,140	B/. 66,779
De 30 días	29,089	46,133
De 60 días	6,492	55,724
De 90 días	23,425	40,978
De 120 días y más	206,069	48,065
Total	B/. 309,215	B/. 257,679

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta (Continuación)

El período de crédito de las cuotas de alquiler y mantenimiento es de 30 días. Al 24 de marzo de 2021, la Empresa ha cobrado B/.139,100 de las cuotas de alquiler y mantenimiento al 31 de diciembre de 2020, lo que representa un 45%.

Las cuentas por cobrar otras corresponden a cobro por realizar al cliente Tribunal Electoral, por consumo de energía.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	B/. 96,104	B/. 7,198
Aumento de la provisión	41,666	88,906
Disminución de la provisión	(82,832)	-
Saldo a final del año	B/. 54,938	B/. 96,104

(7) Adelantos a contratista

Al 31 de diciembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	2020	2019
Ingeniería Carpenn	B/. 7,422	B/. 7,193

Los adelantos a contratista corresponden a pagos realizados para la ejecución de proyectos o servicios, en el Centro Comercial Paseo Arraiján.

(8) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, los gastos pagados por adelantado se detallan a continuación:

	2020	2019
Comisión por bonos	B/. 46,009	B/. 46,009
Adelanto a proveedores	12,976	13,387
Total	B/. 58,985	B/. 59,396

(9) Equipo de oficina y licencia, neto

Al 31 de diciembre, el equipo de oficina y licencia, neto se detalla a continuación:

	Equipo de oficina y licencia	Total
Costo		
Al 31 de diciembre de 2018	B/. -	B/. -
Adquisición	1,027	1,027
Al 31 de diciembre de 2019	1,027	1,027
Al 31 de diciembre de 2020	1,027	1,027
Depreciación		
Al 31 de diciembre de 2018	-	-
Depreciación	(67)	(67)
Al 31 de diciembre de 2019	(67)	(67)
Depreciación	(336)	(336)
Al 31 de diciembre de 2020	(403)	(403)
Valor razonable:		
Al 31 de diciembre de 2020	B/. 624	B/. 624
Al 31 de diciembre de 2019	B/. 960	B/. 960

(10) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre las propiedades de inversión, neta se presentan a continuación:

	2020	2019
Centro Comercial Paseo Arraiján:		
Edificio	B/. 24,396,195	B/. 24,396,195
Terrenos	1,608,913	1,608,913
Equipos	505,465	110,967
Mejoras	127,816	127,816
Plantas	-	301,940
Elevadores	-	92,558
Subtotal	26,638,389	26,638,389
Depreciación acumulada	(3,626,473)	(2,743,583)
	23,011,916	23,894,806
Otras propiedades de inversión:		
Terreno (desarrollos futuros)	475,000	475,000
Total	B/. 23,486,916	B/. 24,369,806

Al 31 de diciembre, el terreno por B/.475,000 corresponde a terreno adquirido por la Empresa para desarrollos futuros y que aún no forma parte de la construcción en proceso. Dicho terreno está garantizando un préstamo hipotecario comercial con Banco General, S.A.

El movimiento de las adiciones para las propiedades de inversión, neta se detalla como sigue:

	2020	2019
Saldo inicial	B/. 26,638,389	B/. 26,633,702
Adiciones de equipos	-	4,687
Saldo final	B/. 26,638,389	B/. 26,638,389

(10) Propiedades de inversión, neta (Continuación)

El movimiento de la depreciación acumulada para las propiedades de inversión, neta se detalla como sigue:

	2020	2019
Saldo inicial	B/. 2,743,583	B/. 1,852,956
Aumento del año	882,890	890,627
Saldo final	B/. 3,626,473	B/. 2,743,583

(11) Otros activos

Al 31 de diciembre, los otros activos se detallan a continuación:

	2020	2019
Comisión por bonos	B/. 86,438	B/. 122,690
Depósito en garantía	19,715	144,406
Impuesto complementario	523	523
Total	B/. 106,676	B/. 267,619

Al 31 de diciembre, el depósito en garantía comprende principalmente adelantos por conexión y suministro de energía eléctrica con la Empresa Edemet, S.A.

(12) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	2020	2019
Banco General, S.A.		
Préstamo comercial y sobregiro contratado, con tasa de interés de 5.75% anual, más el 1% de interés adicional F.E.C.I. Está garantizado con fianza mancomunadas de los accionistas de la Empresa.	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000
Sobregiro ocasional	-	11,010
Total	2,000,000	2,011,010
Porción corriente	(2,000,000)	(2,011,010)
Porción no corriente	B/. -	B/. -

(13) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:

	Emisión autorizada	Monto emitido	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
Costo				
Bono corporativo Serie A	B/. 38,000,000	B/.14,750,000	6.75%	2028
Bono corporativo Serie D	B/. -	B/. 5,000,000	8.50%	2031

El movimiento de los bonos por pagar serie A y D se presenta a continuación:

2018

	Emisión inicial	Movimiento		Saldo final
		Aumento	Disminución	
Serie A	B/. 14,750,000	-	258,415	B/. 14,491,585
Saldo final de bonos por pagar				B/. 14,491,585
Porción corriente				B/. 1,075,950
Porción no corriente				13,415,635
Total				B/. 14,491,585

(13) Bonos por pagar (Continuación)

2019

	Emisión inicial	Movimiento		Saldo final
		Aumento	Disminución	
Serie A	B/. 14,491,585	-	1,075,950	B/. 13,415,635
Serie D	5,000,000	-	-	5,000,000
Saldo final de bonos por pagar				B/. 18,415,635
Porción corriente				B/. 1,148,849
Porción no corriente				17,266,786
Total				B/. 18,415,635

2020

	Emisión inicial	Movimiento		Saldo final
		Aumento	Disminución	
Serie A	B/. 13,415,635	-	1,065,249	B/. 12,350,386
Serie D	5,000,000	-	-	5,000,000
Saldo final de bonos por pagar				B/. 17,350,386
Porción corriente				B/. 1,232,162
Porción no corriente				16,118,224
Total				B/. 17,350,386

Resolución No. SMV 354-28

La Superintendencia del Mercado de Valores en la Resolución No. SMV 354-28 del 14 de agosto del 2018, autoriza la oferta pública hasta por un monto de B/.38,000,000, a una tasa de interés de 6.75% anual durante los primeros cinco (5) años y 5.25% anual a partir del quinto (5) año, siendo la fecha de oferta el 14 de agosto 2018 y con fecha de vencimiento el 30 de agosto de 2028.

(13) Bonos por pagar (Continuación)

Resolución No. SMV 354-18
La Superintendencia del Mercado de Valores en la Resolución No. SMV 354-18 del 10 de agosto del 2018, autoriza la oferta pública hasta por un monto de B/.5,000,000 de Bono serie D (subordinada), a una tasa de interés de 8.50% pagada los 15 días trimestrales de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, el pago al capital será a la fecha de vencimiento el 11 de febrero del 2031.

La Empresa, vendió al 31 de diciembre de 2019, la suma de B/.5,000,000 de Bono serie D (subordinada) con fecha de vencimiento el 1 de febrero de 2031.

La Empresa BG Trust, Inc., sociedad 100% subsidiaria de Banco General, S.A., actuará como Agente Fiduciario de la emisión de bonos.

(14) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar, se presentan a continuación:

	2020	2019
Corriente	B/. 12,961	B/. 7,999
De 30 días	482	-
De 90 días	278	-
De 120 días y más	454	-
Total	B/. 14,175	B/. 7,999

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

(15) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes, corresponden a los adelantos de efectivo realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al 31 de diciembre de 2020, el monto total asciende a B/.228,139 (2019: B/.197,608), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

El movimiento de los adelantos recibidos de clientes son los siguientes:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	B/. 197,608	B/. 142,348
Aumento	30,531	55,260
Saldo al final del año	B/. 228,139	B/. 197,608

(16) Ingreso diferido

Al 31 de diciembre, el ingreso diferido se detalla a continuación:

	2020	2019
Porción corriente	B/. -	B/. 159,965

El ingreso diferido corresponde a adelanto recibido de la Empresa Petróleos Delta, S.A. por arrendamiento que serán devengados y llevados a ingresos en el próximo año.

(17) Gastos acumulados por pagar y otros pasivos

Al 31 de diciembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	2020	2019
Interés sobre bono por pagar	B/. 822,092	B/. 383,788
Tesoro Nacional	7,178	12,463
Impuesto sobre la Renta	2,729	4,633
Total	B/. 831,999	B/. 400,884

Los intereses sobre bono por pagar corresponden a pagos por realizar sobre la venta de bonos Serie A y Serie D a una tasa de interés de 6.75% y 8.50% respectivamente.

(17) Gastos acumulados por pagar y otros pasivos (Continuación)

Al 31 de diciembre, el movimiento de los intereses sobre bono por pagar se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo inicial	B/. 383,788	B/. 43,475
Aumento	1,329,804	1,304,713
Disminución	(891,500)	(964,400)
Saldo final	B/. 822,092	B/. 383,788

(18) Cuentas por pagar entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2020	2019
Cuentas por pagar	B/. 3,217,031	B/. 3,592,520

Las cuentas por pagar entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del Grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre de 2020, se realizó la capitalización por parte de la Accionista de la Sociedad, Gran Propiedad del Futuro, S.A., por B/.260,000 y por parte de la Accionista de la Sociedad, Financiera Fidanque, S.A., por B/.240,000.

(19) Capital en acciones

Al 31 de diciembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor	
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total capital social común	
				2020	**2019**
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 1,075,163	B/. 1,075,163
Capitalización				500,000	-
Total				B/. 1,575,163	B/. 1,075,163

Conforme al Acta de Junta Directiva pactada el 27 de noviembre de 2020, se ratifica los aportes de capital realizado por parte de la Accionista de la Sociedad, Gran Propiedad del Futuro por B/.260,000 y por parte de la Accionista de la Sociedad, Financiera Fidanque, S.A. por B/.240,000.

(20) Pérdida neta por acción y valor por acción

Al 31 de diciembre, se presenta un detalle de pérdida neta por acción:

	2020	**2019**
Pérdida neta por acción	B/. (1,084.10)	B/. (40.48)

La pérdida neta básica por acción se determina dividiendo la pérdida neta entre las acciones pagadas.

	2020	**2019**
Valor en libros por acción	B/. 656.96	B/. 741.05

El valor de las acciones se determina dividiendo el total del patrimonio neto entre las acciones pagadas.

(21) Alquiler

Al 31 de diciembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	2020	2019
Ingresos por alquiler comerciales	B/. 2,032,499	B/. 2,558,851

(22) Mantenimiento

Al 31 de diciembre, los ingresos por mantenimiento se presentan a continuación:

	2020	2019
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. 263,075	B/. 271,101

(23) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	2020	2019
Electricidad, agua y teléfono	B/. 85,855	B/. 53,508
Honorarios	72,375	114,866
Servicios de vigilancia	65,055	64,455
Legales	29,942	370
Seguros	21,012	24,925
Reparación y mantenimiento	20,863	71,305
Publicidad y propaganda	5,500	18,285
Aseo	3,238	3,208
Gastos bancarios	2,999	14,908
Papelería y útiles de oficina	400	3,297
Gasto no deducible	107	2,051
Viático y transporte	106	153
Cuentas incobrables	-	49,085
Alquiler	-	380
Otros	10,153	9,932
Total	B/. 317,605	B/. 430,728

(24) Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la Renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

(a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta, determinare que incurrirá en pérdida.
(b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método alterno (CAIR).

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal sobre la tarifa general, quedará así:

(a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

(24) Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La conciliación del Impuesto sobre la Renta de la Empresa se presenta a continuación:

	2020	2019
Total de ingresos según libros	B/. 2,302,766	B/. 2,955,422
Menos: exentos y no grabable	(1,018)	(1,130)
Total de ingresos gravables	2,301,748	2,954,292
Total de costos y gastos	2,817,941	2,941,173
Menos: exentos y no deducible	(1,303)	(2,051)
Total de costos y gastos deducibles	2,816,638	2,939,122
Pérdida (Método tradicional)	B/. (514,890)	B/. 15,170
Renta gravable (Cálculo alterno 4.67%)	B/. 107,492	B/. 137,965
Impuesto sobre la renta 25% (Método alterno)	B/. 26,873	B/. 34,491

(25) Contingencia y compromisos

Contingencia

En carta fechada al 21 de abril de 2021, los abogados Galindo Arias & López, notifican que Ofertas e Inversiones, S.A., no mantiene procesos ni a favor ni en contra.

Compromisos

A la fecha del estado de situación financiera, la Empresa tenía contratos por arrendamientos operacionales no cancelables de conformidad con la NIIF 16, los cuales vencen como se muestra a continuación:

	2020	2019
Menos de 1 año	B/. 2,622,343	B/. 2,622,343
Mayor de 1 año a 5 años	10,150,150	10,150,150
Mayor de 5 años a 20 años	7,492,963	10,115,306
Total	B/. 20,265,456	B/. 22,887,799

(26) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento, riesgo operacional y riesgo de Covid-19 los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de crédito*
Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento
Consiste en el riesgo que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La administración prudente del riesgo de liquidez y financiamiento implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

(c) Riesgo operacional
Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Administración superior dentro de cada área de negocio.

La Empresa cuenta con una adecuada segregación de funciones que les permite controlar las diversas operaciones, que son monitoreadas por la Administración periódicamente.

Durante el año los estados financieros son auditados para prevenir errores e irregularidades. De existir un proceso legal se tienen contratados los servicios de abogados.

(26) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(d) Riesgo Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá ha decretado el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas.

El brote de COVID-19 ha traído un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

- A pesar de la disminución en los ingresos por Covid-19 se ha mantenido la operación bastante estable por la calidad de los clientes que se mantienen en la Plaza, se han otorgado descuentos a algunos clientes que mantienen la constante comunicación con la Administración. Adicionalmente, se han cumplido con los compromisos del pago de la letra de los Bonos, y se ha suscritos nuevas emisiones.

(27) Eventos posteriores

De acuerdo a Escritura No.468 del 28 de enero de 2021, pacta que las sociedades Ofertas e Inversiones, S.A con calidad de fideicomitente y Lima Realty, Inc., en su calidad de fideicomitente garante y BG Trust, Inc., en su calidad de fiduciario, celebran un contrato de Fideicomiso garantizado con primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre fincas.

BGT | BG Trust, Inc.

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US$38,000,000.00

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante contrato privado del 14 de agosto de 2018 (el "Fideicomiso"), el cual fue inscrito mediante Escritura Pública No.14,146 de 24 de septiembre de 2018 de la Notaria Pública Quinta del Circuito de Panamá bajo el Folio No. 30126958 de la Sección de Fideicomisos, por Ofertas E Inversiones, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US$38,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2020, a saber:

1. El Emisor es Ofertas E Inversiones, S.A.

2. Emisión autorizada mediante Resolución SMV No. 354-18 de 10 de agosto de 2018, modificada mediante Resolución SMV No.523-20 de 9 de diciembre de 2020.

3. El monto total registrado es de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US$38,000,000.00), dividido en Cinco (5) series: La Serie A (Senior), Serie B (Senior) y Serie C (Senior) conjuntamente totalizarán la suma de hasta Treinta Millones Setecientos Cincuenta Mil Dólares (US$30,750,000.00), y la Serie D (Subordinada) y Serie E (Subordinada), no garantizadas, conjuntamente será de hasta Siete Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US$7,250,000.00).

4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma US$17,559,914.37, cubre las Series A y B de la emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:

   a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta:	Cantidad	Saldo
Ahorros	Concentración	1	$18,888.90
Ahorros	Reserva	1	$1,025.47
	Total		**$19,914.37**

   b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (US$17,150,000.00) constituida a favor del Fiduciario mediante Escritura Pública No.14,146 de 24 de septiembre de 2018 de la Notaria Pública Quinta del Circuito de Panamá inscrita el 4 de octubre de 2018 bajo el Folio No.30126958, modificada mediante Escritura Pública No.5,239 de 03 de diciembre de 2020, sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor:

No. de Finca	Cantidad	Valor de Venta Rápida	Avaluador	Fecha de Avalúo
126057	1	$30,000,000.00	Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A.	13-oct-17
205244	1			
119902	1			

$30,000,000.00

c) Cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de veintidós (23) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de **US$223,196.42**, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año **2021 y 2038.**

d) Carta de Crédito Stand By STB09318000513 por la suma de US$390,000.00, con fecha de vencimiento 15 de marzo de 2021, emitida por Banco General, S.A., a favor del Fiduciario para cubrir el balance requerido en la Cuenta de Reserva.

e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Incendio	ASSA Cía. De Seguros, S.A.	03B74362	Dic-21

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 130% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de diciembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de **242.91%.**

6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
228.41%	233.45%	238.81%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 25 de enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

Contenido

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14

ACHURRA | NAVARRO
& ASOCIADOS

leading edge alliance

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18) Ofertas e Inversiones, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18) Ofertas e Inversiones, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18) Ofertas e Inversiones, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Ochoa, Navarro & Asociados.

25 de marzo de 2021
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Notas	2020	2019
Activos			
Depósitos en banco	4	19,914	257,027
Total de activos		**19,914**	**257,027**
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		61,365	277,491
Déficit acumulado		(41,451)	(20,464)
Total de patrimonio		**19,914**	**257,027**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	2020	2019
Ingresos:		
Intereses ganados	1,018	1,131
Total de ingresos	**1,018**	**1,131**
Gastos:		
Honorarios legales	-	(3)
Administración o manejo	(21,978)	(21,742)
Cargos bancarios	(27)	(70)
Total de gastos	**(22,005)**	**(21,815)**
Pérdida neta	**(20,987)**	**(20,684)**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**147,650**	**220**	**147,870**
Aportes al patrimonio	2,797,494	-	2,797,494
Retiros al patrimonio	(2,667,653)	-	(2,667,653)
Pérdida neta	-	(20,684)	(20,684)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**277,491**	**(20,464)**	**257,027**
Aportes al patrimonio	2,159,134	-	2,159,134
Retiros al patrimonio	(2,375,260)	-	(2,375,260)
Pérdida neta	-	(20,987)	(20,987)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**61,365**	**(41,451)**	**19,914**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(20,987)	(20,684)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(1,018)	(1,131)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	1,018	1,131
Flujos de efectivo de las actividades de operación	(20,987)	(20,684)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
(Retiros) aportes al patrimonio fideicomitido, neto	(216,126)	129,841
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	(216,126)	129,841
(Disminución) aumento neto de efectivo	(237,113)	109,157
Efectivo al inicio del año	257,027	147,870
Efectivo al final del año	**19,914**	**257,027**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Ofertas e Inversiones, S.A. (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18), mediante la Escritura Pública No.14,146 del 24 de septiembre de 2018 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio No.30126958 de la sección de Fideicomisos y sus posteriores enmiendas (el "Fideicomiso"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.38,000,000 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.354-18 del 10 de agosto de 2018, modificada por la Resolución SMV No.523-20 del 09 de diciembre de 2020, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Ofertas e Inversiones, S.A., ofrecer mediante oferta pública, Bonos Corporativos por un monto máximo de hasta B/.38,000,000, divididos en cinco (5) series detalladas a continuación:

- Las Series A, B y C (Senior) conjuntamente totalizarán la suma de hasta B/.30,750,000, la Serie A emitida por un monto de hasta B/.14,750,000 con vencimiento el 31 de agosto de 2028, la Serie B emitida por un monto de hasta B/.6,000,000 con vencimiento el 08 de enero de 2031, la Serie C emitida por un monto de hasta B/.10,000,000 con vencimiento el 22 de enero de 2031.

- Las Series D y E (Subordinadas), no garantizadas, conjuntamente será de hasta B/.7,250,000, la Serie D por hasta B/.5,000,000 con fecha de vencimiento el 11 de febrero de 2031 y la Serie E no emitida por hasta B/.2,250,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series A y B (Senior) emitidas por Ofertas e Inversiones, S.A.

El Patrimonio Fideicomitido administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y cuyo valor de venta rápida, según avalúo por un avaluador aceptable el Fiduciario deberá cubrir al menos un 130% del saldo emitido y en circulación de las Series A y B (Senior) de los Bonos (Ver Nota No.5).

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento de los almacenes, locales, oficinas y bodegas propiedades del Fideicomitente.

- Carta de Crédito Stand By por la suma de B/.390,000 con fecha de vencimiento 15 de marzo de 2021, emitida por Banco General, S.A. a favor del Fiduciario para cubrir el Balance Requerido de las Series A y B (Senior).

- El importe de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., por el Fideicomitente.

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.17,559,914 (2019: B/.17,922,027), de los cuales la suma de B/.19,914 (2019: B/.257,027) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.17,150,000 (2019: B/.17,150,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Notas No.4 y 5 y por la Carta de Crédito Stand By que se menciona anteriormente.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos de la Series A y B (Senior) de la Emisión Pública realizada por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2020, la Cobertura de Garantía representa el 242.91%, la cual resulta de dividir el valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de las Series A y B (Senior) de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0131-GTIA-18) Ofertas e Inversiones S.A., al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca anticresis.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1. Activos financieros - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o

- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o

- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en el estado de resultados en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo pagados al Fiduciario se cancelan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2020, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	2020	2019
Cuenta de Concentración	18,889	256,013
Cuenta de Reserva	1,025	1,014
	19,914	257,027

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de Concentración: Se deposita mensualmente los flujos provenientes de los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía.

Cuenta de Reserva: Se depositará y mantendrá en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos Senior que hayan sido emitidos y en circulación (el "Balance Requerido"). Adicionalmente, se depositarán en esta cuenta los fondos pagados al Fideicomitente en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los Bonos.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente, con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida de B/.30,000,000 (2019: B/.30,000,000) según informe del Avaluador Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A., de fecha 21 de diciembre de 2020 (2019: según informe del Avaluador Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, de fecha 13 de octubre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2020, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	2020	2019
Bienes inmuebles	17,150,000	17,150,000

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley 1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso no generó renta gravable.

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, y como consecuencia de la pandemia generada por el virus denominado Covid-19 (Coronavirus), y que ha afectado la salud de toda la población a nivel mundial, los Gobiernos de los diferentes países, así como el Gobierno Nacional adoptaron una serie de medidas para controlar la propagación del virus. No es posible determinar en estos momentos, ni cuantificar el efecto que esta situación pueda producir en el Fideicomiso, ya que dependerá de las situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional, y las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 25 de marzo de 2021.

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021), ante mi Licenciado **GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ,** Notario Público Quinto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta y siete-ochenta y nueve (8-287-89), comparecieron personalmente: **EUGENIA DIAZ OSSA**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-cincuenta y cinco-setecientos treinta y cinco (8-155-735), **EMMA FIDANQUE DE HERRERA**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos trece-doscientos sesenta y seis (8-413-266), **JOSEPH FIDANQUE TERCERO MADURO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta y nueve-setecientos ochenta y nueve (8-259-789), **MANUEL ARROCHA ANGUIZOLA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número cuatro-setecientos veintinueve- mil seiscientos ochenta y nueve (4-729-1689), Presidente, Tesorero, Gerente General y Director Financiero, respectivamente, de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.** , sociedad anónima inscrita al Folio setecientos nueve mil ochocientos sesenta y dos (709862), Documento redi un millón ochocientos veintiséis mil seiscientos trece (1826613), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho – dos cero cero cero (8-2000), del veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de la República de Panamá, según el mismo ha sido modificado, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio según lo establece el artículo 385 del Texto Único del Código Penal de la República de Panamá de lo siguiente:----------

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al Treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). ----------

b. Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no

sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas.----------

c. Que a su juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.,** para el periodo correspondiente al Treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). ----------

d. Que los firmantes: ----------

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.**----------

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----------

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.,** dentro de los noventa (90) días previos, a la emisión de los Estados Financieros.----------

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ----------

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.** y al comité de auditoría lo siguiente:----------

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.**----------

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **OFERTAS E INVERSIONES, S.A.,** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades importantes dentro de la empresa. ----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.----------

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales, la señora MARJORIE ALVARADO ARAUZ, con cédula de identidad personal número cuatro- setecientos sesenta y cuatro- setecientos uno (4-764-701), y el señor MANUEL RODRIGUEZ SANCHEZ, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos veinticinco-mil treinta (8-925-1030), mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación, y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario que doy fe.----------

EUGENIA DIAZ OSSA

EMMA FIDANQUE DE HERRERA

JOSEPH FIDANQUE III MADURO

MANUEL ARROCHA ANGUIZOLA

MARJORIE ALVARADO ARAUZ

MANUEL RODRIGUEZ SANCHEZ

Licenciado GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ
Notario Público Quinto del Circuito de Panamá